

PIERRE ■ PLUS

SCPI
CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUEL 2012



CILOGER
■



PIERRE PLUS

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros

Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL

Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT

Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD

Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAH

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT

SF 2, représentée par Monsieur Tanguy CARRÉ

SCPI PIERRE PLUS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : SCI LA DAGUE D'ORION, représentée par Monsieur Norbert GAILLARD

Membres du Conseil :

Monsieur Gérard CHERPION

Monsieur Jacques GARNIRON

Monsieur William LE COUSTUMIER

Monsieur Pierre LHERITIER

Monsieur Henri TIESSEN

Monsieur Francis VENNEN

Monsieur Jean-Claude VOLLMAR

SCI CHANG, représentée par Monsieur Pierre LANG

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ

Suppléant : Cabinet BEAS

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Les données essentielles

page 4

Le patrimoine immobilier

page 5

Les résultats et la distribution

page 9

Le marché des parts

page 10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 12

L'annexe aux comptes annuels

page 16

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 20

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 21

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 22

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général

page 24

Le rapport spécial

page 25

LES RÉOLUTIONS

page 26

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de PIERRE PLUS, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2012.

- La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011.

Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après + 0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires.

Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages.

La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+ 0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre a marqué un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 milliards d'euros, en repli de 10%, les bureaux représentant 67% avec 10 milliards d'euros, en repli de 19%.

Dans ce contexte, le marché des commerces fait preuve d'un dynamisme certain : 3,6 milliards d'euros ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%.

L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes.

De fait, le segment le plus animé du marché, avec environ les deux-tiers des montants investis, demeure les pieds d'immeubles en centre-ville. Les SCPI et les investisseurs privés ont été particulièrement actifs sur ce marché. La forte demande sur ces actifs de qualité et l'offre très réduite ont eu pour conséquence un resserrement des taux de rendement immobiliers « prime », désormais proches de 4%.

Les montants investis dans les centres commerciaux ont été divisés par deux par rapport à 2011, à 253 millions d'euros. Les grandes foncières, SIIC en particulier, ont poursuivi leur stratégie de recentrage sur des segments spécifiques du marché. Ainsi, Klépierre a cédé Nîmes Etoile à BNP Paribas REIM, et Altarea a cédé Grand Tour 1 et 2 à CILOGER pour un peu plus de 80 millions d'euros. Toujours très recherchés par les investisseurs, les centres commerciaux « prime » ont vu leurs taux se stabiliser juste en-dessous de 5%.

Quant aux parcs d'activités commerciales, les plus recherchés sont les actifs les mieux situés, dotés de baux longs avec des locataires de qualité, ou des produits de nouvelle génération plus qualitatifs que les « boîtes à vendre » qui demeurent rares sur le marché. Aussi, les taux de rendement immobiliers des parcs d'activités commerciales « prime » sont passés sous la barre des 6%.

Concernant le marché locatif, la hausse de l'indice ICC s'est stabilisée, avec une augmentation annuelle de seulement 1,4%. Néanmoins, la situation de trésorerie reste dégradée tant dans les commerces de détail généralistes que spécialisés.

Dans ce climat de recherche exacerbée de la qualité, à l'instar des investisseurs, les enseignes ont confirmé leur attrait pour les actifs présentant une certaine garantie en termes de flux et de chiffre d'affaires (commerces de pied d'immeuble bien placés dans les grandes villes de France et dans les grands centres commerciaux à dimension régionale).

Les zones 1 bis, attractives et aux loyers un peu moins élevés, tirent leur épingle du jeu, tandis que les emplacements les moins attractifs souffrent énormément. Quant au nombre de nouveaux projets, il s'est drastiquement réduit.

En matière d'immobilier de bureaux, le volume des transactions, concentrées à 80% en Ile-de-France, s'établit à environ 10 milliards d'euros, en diminution de 10% par rapport à 2011.

Ce sont les grosses transactions, majoritairement le fait de fonds souverains, qui ont permis d'atteindre ce volume d'investissement encore conséquent : 38 transactions supérieures à 100 millions d'euros représentent 53% du volume total, et 9 opérations totalisent 3 milliards d'euros soit le quart du marché francilien. Le nombre des transactions inférieures à 25 millions d'euros, a été élevé (372). En revanche, pour les volumes intermédiaires (de 25 à 100 millions d'euros) le marché a été très étroit. La taille moyenne des opérations est de l'ordre de 30 millions d'euros. Il faut par ailleurs souligner l'effondrement des opérations pour compte propres (- 69%), et la quasi disparition d'opérations de VEFA en blanc (4% des volumes investis).





ÉDITORIAL

Les investisseurs recherchent presque exclusivement des produits dits « Core », à la localisation attractive et aux revenus locatifs stables. Ainsi le volume d'investissement dans le quartier central des affaires (QCA) parisien représente 60% du volume total investi en bureaux, proche du record historique de 2007 (6 milliards d'euros). A l'inverse les actifs secondaires en termes de localisation, de situation locative ou technique sont délaissés.

L'appétence pour les meilleurs actifs maintient une forte pression sur les taux de rendement qui sont compris entre 4,50% et 5% dans Paris QCA, et qui peuvent descendre à 4,25%. En revanche, l'écart de taux avec les actifs secondaires s'accroît fortement. Mais dans la mesure où les vendeurs ne sont pas encore prêts à accepter des baisses de valeurs significatives, le nombre des transactions pour cette catégorie d'actifs est très faible.

Les marchés régionaux ne font pas exception, les investisseurs recherchent également les secteurs tertiaires les plus matures, et les actifs sécurisés d'un point de vue technique et locatif.

L'activité des transactions locatives a été soutenue en 2012, avec 2,3 millions de m² placés en Ile-de-France. Cependant, si l'on fait abstraction d'une transaction parisienne exceptionnelle du Ministère de la Défense, la demande placée serait en repli de 3%, signe d'une tendance à la stabilisation.

Les valeurs locatives restent globalement stables, mais avec des aménagements de loyer très présents (franchises de loyers pouvant atteindre 3 mois par année ferme de bail, travaux à la charge du bailleur, ...). Le loyer sur les actifs parisiens de très bonne qualité (loyer « prime »), soutenu par la rareté de l'offre, se négocie en fin d'année autour de 800 €/m²/an à Paris QCA. A La Défense, le loyer « prime » passe de 570 €/m² à 440 €/m². Pour la seconde main, le loyer moyen en Ile-de-France est à 321 €/m²/an en moyenne.

Le taux de vacance en Ile-de-France est de 7,3%, stable par rapport au début de l'année. Il y a cependant toujours des différences marquées selon les secteurs géographiques : Paris a le taux de vacance le plus faible avec 4,5%, alors que la boucle Nord, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret et la Première Couronne Nord affichent des taux de vacance supérieurs à 10%.

- Les chiffres nationaux de l'année 2012 du marché des SCPI font ressortir un niveau de collecte dans la lignée de ces dernières années.

Le niveau de collecte nette, à 2,5 milliards d'euros réalisés par 150 SCPI, est toutefois en léger tassement par rapport à l'année 2011 qui avait établi un record historique à 2,79 milliards d'euros.

Ce ralentissement en « trompe-l'œil » est imputable aux SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier, qui ont connu un net recul de collecte, à 83 millions d'euros contre 624 millions d'euros en 2011 (- 87%).

A contrario, les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui restent décorréliées de la volatilité des marchés financiers et offrent un couple rendement-risque attrayant, ont atteint un niveau record, avec 2,3 milliards d'euros de collecte nette, soit une progression de près de 11% par rapport à l'année précédente (+11% pour les classiques diversifiées, +10% pour les murs de commerces).

Le volume du marché secondaire, avec 403 millions d'euros échangés, connaît une légère progression de 2,3%. Le taux de rotation des parts se limite à 1,1%, représentatif de l'attractivité durable des SCPI auprès des associés, et aucune tension n'est perceptible sur la liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,6% par rapport au début de l'année, et s'établit à 27,3 milliards d'euros.

- Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Une nouvelle méthodologie de calcul concernant les indicateurs de performances, notamment le taux d'occupation financier et le ratio de distribution, est ainsi applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 pour les données de l'exercice 2012 et des suivants, l'AMF étant fondée à vérifier son respect par les sociétés de gestion.

Dans la mesure où les taux d'occupation de PIERRE PLUS communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est-à-dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'a pas entraîné de distorsion dans la publication de ces taux.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Le taux 2012 est calculé sur les bases de la distribution 2012 et du prix de souscription moyen de l'exercice.

Autre indicateur préconisé, le taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2012. Il est indiqué dans le présent rapport pour des durées de 5 ans, 7 ans, 10 ans et 15 ans.



ÉDITORIAL



• Eu égard à l'environnement, les performances de votre SCPI en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus méritent d'être soulignées.

• Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, après la forte collecte de l'année 2011, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 10% en 2012, représentant un montant de souscriptions nettes de 19,8 millions d'euros.

• Parallèlement, dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure très concurrentiel et focalisé sur les actifs peu risqués, les acquisitions réalisées durant l'exercice ont épuisé les fonds qui étaient encore disponibles à l'investissement, et le patrimoine de PIERRE PLUS a augmenté de près de 55%. D'une superficie de près de 87 000 m², il rassemble 169 locataires localisés sur 71 immeubles.

A la clôture de l'exercice, PIERRE PLUS est en situation de surinvestissement à hauteur de 7,1 M€. L'autorisation donnée par l'Assemblée générale d'un recours à une facilité de caisse permet d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier.

• La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de près de 1% à périmètre constant. La valorisation globale hors droits du patrimoine, dont un tiers a été acquis en 2012, est supérieure de 4% à son prix de revient.

A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

• En dépit d'une conjoncture morose, le taux d'occupation financier est resté à un niveau élevé, en moyenne proche de 98% sur l'exercice.

• Sur le marché primaire, le prix de souscription a été porté de 1 030,00 euros à 1 066,00 euros à compter du 5 mars 2012, soit une augmentation de 3,5% (l'augmentation est identique pour la valeur de retrait).

En termes de prix acquéreur moyen annuel, la progression est de 2,53%.

• Le taux de distribution pour 2012 (distribution 2012/prix acheteur moyen 2012) s'élève à 4,66%. Cette performance reste notable dans le contexte actuel des placements financiers. Par ailleurs, le report à nouveau (réserves), bien qu'encore insuffisant, a néanmoins été plus que doublé en mois de distribution par part, et représente désormais à la clôture de l'exercice 1 mois de distribution.

• Sur une plus longue période, le taux de rendement interne de PIERRE PLUS, calculé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'est établi à 12,43% sur dix ans, inférieur aux foncières cotées (15,50%) et l'or (13,40%), mais nettement supérieur à celui des actions françaises (7,01%), des Sicav obligataires (4,20%), du livret A (2,40%) des Sicav monétaires (1,9%) ou de l'ensemble des SCPI « classiques diversifiées » (11,32%). (Sources : IEIF).

• C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

A la fin de l'année 2012, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 187 et représentent 26 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2012. Au 31 décembre 2012, l'encours de ces OPCI avoisine le milliard d'euros.

L'assemblée générale extraordinaire de PIERRE PLUS, en date du 28 juin 2011, a approuvé à 97,17% une résolution visant au maintien de votre société sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.

• A la suite de la récente crise financière, les instances européennes ont émis une Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), portant sur les gestionnaires de fonds.

La définition des fonds concernés a été conçue de manière large afin d'englober l'ensemble des structures d'investissement existant au sein de l'Union Européenne, et soumettre leurs gestionnaires à un ensemble de règles homogènes.

A ce titre, les SCPI sont concernées par la Directive, dont l'entrée en application est prévue en France le 22 juillet 2013.

Les exigences introduites (conditions d'agrément, dispositifs de conformité et de contrôle, règles de bonne conduite, ...) portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, et non sur les fonds eux-mêmes.

Il n'en demeure pas moins que certaines dispositions pourraient impacter directement les SCPI, notamment en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

CILOGER vous tiendra informé au cours de l'année 2013 des modalités d'application de la Directive, et des conséquences éventuelles sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1991
- Terme statutaire :	2041
- Nombre d'associés :	3 044
- Nombre de parts :	219 410
<hr/>	
- Capital social :	133 840 100 €
- Capitaux propres :	194 161 768 €
- Capitaux collectés :	218 070 644 €
<hr/>	
- Prix de souscription de la part :	1 066,00 €
- Capitalisation au prix de souscription :	233 891 060 €
- Prix de retrait de la part :	968,74 €
- Parts en attente de retrait :	Néant

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	71
- Nombre de baux :	169
- Surface :	86 956 m²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	97,98%
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique :	98,96%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2012 :	15 494 853 €
dont loyers :	13 129 686 €
- Résultat de l'exercice :	10 632 818 €
	soit 51,63 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
- Revenu distribué :	10 131 982 €
	soit 49,20 € par part (pour un associé ayant jouissance au 1 ^{er} janvier 2012)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

- Taux de distribution/ valeur de marché 2012 :	4,66%
- Variation du prix acquéreur moyen :	2,53%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2002-2012) :	12,43%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1997-2012) :	8,41%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	194 161 768	884,93
Valeur vénale / expertise	208 683 906	951,11
Valeur de réalisation	203 531 250	927,63
Valeur de reconstitution	237 881 696	1 084,19

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

en euros depuis 5 ans



LE PATRIMOINE IMMOBILIER



LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

PIERRE PLUS permet aux associés d'avoir accès à l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (commerces et bureaux), diversifié sur le plan économique et géographique, pour un montant inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion notamment.

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de

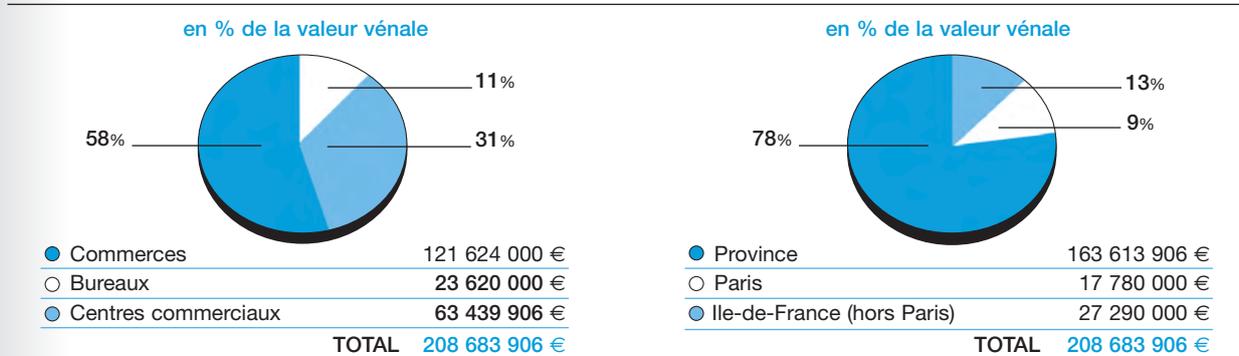
PIERRE PLUS vise à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié sur le plan économique et géographique.

Elle investit dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerce et d'entrepôts situés en région parisienne et dans les grandes agglomérations de province, ainsi que dans les sites les plus adaptés à chacune de ces classes d'investissement.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de **PIERRE PLUS** est constitué de 71 immeubles pour une superficie de 86 956 m², localisés en valeur vénale à 78% en province et 22% en Ile-de-France.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 89% et de bureaux à hauteur de 11%.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2012, en liaison avec les souscriptions réalisées et le solde à investir, le patrimoine de **PIERRE PLUS** s'est accru de 54% en valeur comptable. En cinq années, le patrimoine a vu sa taille multipliée par 6,5 en valeur comptable, améliorant ainsi la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Les cessions de l'exercice

Aucune cession de patrimoine n'a été réalisée en 2012.

Les investissements de l'exercice

Les caractéristiques du marché de l'investissement en commerces, très concurrentiel et focalisé sur les

actifs répondant à la stratégie d'investissement de **PIERRE PLUS**, sont un frein à l'acquisition rapide d'actifs de qualité. **CILOGER** souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

Si **PIERRE PLUS** maintient son intérêt pour les investissements en commerces, qui offrent un bon couple rendement/risque, en restant vigilant sur l'emplacement et le locataire, l'investissement en immobilier de bureaux n'est pas écarté lorsque des opportunités intéressantes se présentent.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et les montants de capitaux à investir, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions de murs de commerces, sur cinq sites différents, pour un montant total de 70,08 millions d'euros actes en mains, en adéquation avec la stratégie d'investissement, tant en termes de valorisation patrimoniale que de sécurité de revenus.

Ces acquisitions, situées dans des zones à la commercialité avérée, bénéficient de taux de rendements immobiliers compris entre 5,8% et 6,4%, attractifs dans le marché actuel.

Ces acquisitions ont épuisé les fonds qui étaient disponibles à l'investissement en début d'exercice, et ont nécessité l'utilisation de facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale.

• ILE-DE-FRANCE : 5 commerces de périphérie

Il s'agit d'un portefeuille de cinq locaux de périphérie, situés dans d'excellentes zones commerciales de la région parisienne. Montigny-les-Cormeilles et Pierrelaye (95), Coignières (78), Claye-Souilly (77) et Créteil (94). Représentant une surface totale de 5 580 m², ils sont entièrement loués à des enseignes nationales : Interior's, Poltronsofa et 4 Pieds, Besson, King Jouet, Dekra et Carglass.

L'EMPLOI DES FONDs

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2012, PIERRE PLUS est au 31 décembre 2012 en situation de surinvestissement à hauteur de 7 151 025 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2008 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée et en fonction des capacités de remboursement de la SCPI. En pratique, cette autorisation d'emprunt prend la

Cet investissement, fondé sur des emplacements à l'excellente accessibilité au sein de zones commerciales à forte notoriété, ainsi que sur des locataires offrant une bonne visibilité, a été négocié pour un montant de 15,08 M€ acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 6,4%.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 6 février 2012.

• SAINTE-EULALIE (33) : Galerie « Grand Tour »

Cette galerie commerciale (« Grand Tour ») est située sur la commune de Sainte-Eulalie (33), à proximité de Bordeaux. Elle bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité, au cœur d'une zone à forte commercialité.

Attenante à un hypermarché Leclerc, la galerie a été rénovée en 2006 et compte 59 lots sur 11 330 m² utiles. Cet investissement repose sur plusieurs convictions, et notamment sur sa zone de chalandise étoffée, sa bonne conception adossée à un hypermarché performant, sa rénovation récente et son excellente visibilité et accessibilité. Par ailleurs, la qualité et la diversité des enseignes seront de nature à assurer une bonne diversification du risque locatif.

Négoциé pour un prix de 55 000 000 euros, soit un rendement immobilier de 5,8%, l'actif a fait l'objet d'un acte authentique d'acquisition en date du 13 avril 2012.

forme d'une facilité de caisse, négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1% et sans commission d'engagement.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts, et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 56 956 euros sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	198 300 414	19 770 230	218 070 644
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	474 951	-	474 951
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 19 454 320	- 2 061 262	- 21 515 582
- Achat d'immeubles	- 131 308 439	- 70 588 685	- 201 897 124
+ Vente d'immeubles	1 485 049	-	1 485 049
- Frais d'acquisition	- 4 451 221	- 863 271	- 5 314 492
- Divers ⁽¹⁾	1 275 849	269 681	1 545 530
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	46 322 283	- 53 473 307	- 7 151 025

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d' mission

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait PIERRE PLUS de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	200 412 075
Valeur comptable nette	200 412 075
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	208 683 906

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	200 412 075		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 097 651		
- Autres éléments d'actifs	- 5 152 656	- 5 152 656	- 5 152 656
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		208 683 906	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			221 625 000
- Commission de souscription théorique			21 409 353
TOTAL GLOBAL	194 161 768	203 531 250	237 881 696
NOMBRE DE PARTS	219 410	219 410	219 410
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	884,93	927,63	1 084,19

La valeur de reconstitution par part à 1 084,19 euros est supérieure de 1,7% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2012 (1 066,00 euros).

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Prix de revient au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation hors droits 2012/2011 en %
Galeries commerciales	62 121 880	63 439 906	2,12	67 374 000	10 123 373	526,67
Commerces	115 164 774	121 624 000	5,61	129 166 000	104 944 290	15,89
Bureaux	23 125 422	23 620 000	2,14	25 085 000	23 650 000	- 0,13
TOTAUX	200 412 075	208 683 906	4,13	221 625 000	138 717 663	50,44

L'évaluation du patrimoine enregistre une progression de 50,4% à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 54,4%.

Dans un contexte hexagonal marqué par des croissances des dépenses de la consommation des ménages et des chiffres d'affaires des commerçants dégradés, PIERRE PLUS fait preuve d'une capacité

de résistance. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 0,89% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2012, les valeurs d'expertise hors droits (valeur vénale) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 4% et 11% à leur prix de revient.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un climat économique incertain, notamment marqué en France par une stagnation de la consommation des ménages, le taux d'occupation financier est en moyenne proche de 98% sur l'exercice.

Son niveau très élevé reflète la stratégie de PIERRE PLUS, fondée sur l'accompagnement des locataires en place et la recherche de nouveaux locataires pérennes.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2011 et en 2012, les loyers quittancés se sont élevés sur l'exercice à 13 129 686 euros contre 7 339 393 euros l'exercice précédent (+ 79%).

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (80%) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Casino, Simply Market, Boulanger, Léon de Bruxelles, Cultura, SNCF, Cap Gemini Sogeti, La Halle, ...).

La répartition géographique par type de locataire en termes de contribution aux loyers est la suivante :

- France - enseignes nationales et internationales : 80%
- France - enseignes indépendantes : 20%

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI PIERRE PLUS se maintient à un niveau élevé, à 97,40% au quatrième trimestre 2012, en légère diminution toutefois d'une année à l'autre (98,76% au 31 décembre 2011).

Le taux d'occupation financier moyen 2012 ressort à 97,98%, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (99,45%).

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Il est en moyenne de 98,96% sur l'exercice, contre 99,81% l'année précédente. Le taux du quatrième trimestre 2012, 99,12%, est proche de celui du quatrième trimestre 2011 (99,39%).

Locations et libérations

Sur l'exercice, cinq locaux, représentant 2 338 m², ont été libérés suite à des congés.

Cinq locations et relocations portant sur des locaux commerciaux et représentant 2 156 m² ont été effectuées, dont quatre sur des locaux libérés durant l'exercice. Par ailleurs, huit baux ont été renouvelés durant l'année.

Au 31 décembre 2012, les locaux vacants concernent des locaux commerciaux situés à Reims (51), Millau (12), Sainte-Eulalie (33) et Pointe-à-Pitre (97).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface cumulée représente 757 m², est de 180 000 euros.

Cessions de fonds de commerce

Sur l'exercice, deux cessions de fonds de commerce se sont réalisées.

Litiges

En dehors de quelques procédures engagées à l'encontre de locataires en raison d'impayés locatifs (généralement régularisés dans un délai de trois mois), il n'y a pas de litige significatif.

Il faut toutefois signaler :

Rue Mazarine Paris 6^{ème}

Dans le cadre de la procédure avec le syndicat des copropriétaires, les parties ont contribué à l'élaboration d'un projet de travaux pouvant satisfaire les copropriétaires et le locataire de la SCPI.

En dépit de cette avancée notable, le syndicat des copropriétaires a souhaité assigner le locataire de PIERRE PLUS en liquidation d'astreinte.

En date du 25 janvier 2013, le Tribunal de Grande Instance a rendu une ordonnance nommant un médiateur judiciaire afin de rechercher une solution amiable au conflit qui les oppose.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat de PIERRE PLUS a progressé de 36% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 10 632 818 euros. Cette progression est à corréler avec des immobilisations locatives qui ont augmenté en valeur de près de 55%.

Pour un associé ayant la jouissance de sa part au 1^{er} janvier 2012, le revenu brut distribué s'élève pour une part à 49,20 euros, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 51,63 euros.

Le revenu brut trimestriel distribué par part en 2012 a été abaissé à 12,30 euros, contre 13,65 euros au cours de l'exercice 2011.

En effet, la forte collecte de l'exercice 2011, combinée avec les délais nécessaires pour investir dans des actifs de qualité et la contraction des taux de rendement de ces derniers, ont nécessité un ajustement de la distribution. Il convient de rappeler que PIERRE PLUS, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendement immobiliers du moment.

Au total, le revenu distribué en 2012, soit 49,20 euros, est à rapprocher d'un résultat par part de 51,63 euros. Si la distribution annuelle a été diminuée, parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été plus que doublé et porté à 1 mois de distribution à la fin de l'année 2012 contre 0,4 mois au début de cette même année. En valeur absolue, il représente 4,11 € par part à la fin de l'exercice, contre 1,99 € à la clôture de l'exercice précédent. La constitution de réserves devrait être poursuivie afin de permettre à votre SCPI de pouvoir compenser, en matière de distribution de revenus, des tensions locatives ponctuelles liées à la conjoncture. Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2012, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire à 900 717 euros, soit 4,11 euros par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2012).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre,

d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux 2012 de distribution de PIERRE PLUS s'établit à 4,66% (5,3% en 2011), impacté par la diminution de la distribution mais également par l'augmentation du prix de souscription au premier trimestre 2012 (de 1 030,00 euros à 1 066,00 euros).

Si le taux de distribution de PIERRE PLUS se situe en dessous du rendement moyen qui ressort des statistiques nationales des SCPI classiques diversifiées (5,24%), il convient de rappeler que ce dernier englobe des SCPI au patrimoine établi depuis de nombreuses années, qui dès lors n'investissent plus aux conditions de taux de rendement immobiliers du moment.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), la performance de PIERRE PLUS est attractive sur le long terme. Les taux sont de 6,06%, 7,77%, 12,43% et 8,41% pour des périodes de respectivement 5 ans, 7 ans, 10 ans et 15 ans.

Ils sont à comparer avec les taux qui ressortent pour l'ensemble des SCPI classiques diversifiées qui s'établissent pour ces mêmes périodes à respectivement 6,19%, 8,68%, 11,32%, et 10,85%.

Comparé aux principales classes d'actifs, si le TRI à 10 ans de PIERRE PLUS est inférieur aux foncières cotées (15,50%) et l'or (13,40%), il reste nettement supérieur à celui des actions françaises (7,01%), des Sicav obligataires (4,20%), du livret A (2,40%) des Sicav monétaires (1,9%) ou de l'ensemble des SCPI classiques diversifiées (11,32%).

Sur 7 ans, seul l'or avec un TRI de 15% affiche une performance supérieure, et sur 15 ans seules les foncières cotées (14,2%) et l'or (10,2%) offrent une performance supérieure.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix acquéreur moyen de l'année (1)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (2)	Report à nouveau cumulé par part
2008	948,00	53,40	981,59	5,44%	4,80
2009	1 030,00	54,30	1 030,00	5,27%	4,59
2010	1 030,00	57,00	1 030,00	5,53%	3,72
2011	1 030,00	54,60	1 030,00	5,30%	1,99
2012	1 030,00	49,20	1 055,98	4,66%	4,11

(1) Il s'agit de la moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

Prix de souscription port 1 030 euros le 1^{er} mars 2008, 1 066 euros le 5 mars 2012.

(2) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le nombre de parts et les capitaux collectés ont augmenté de près de 10% en 2012, représentant un montant de souscriptions net de 19,8 M€. Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par 3.

Sur l'exercice 2012, 21 520 parts ont été souscrites par 368 associés, soit une collecte brute de 22 724 752 euros. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 19 770 230 euros, pour 18 743 parts nouvelles. Le capital est réparti entre 3 044 associés, pour un portefeuille moyen de 76 700 euros (72 parts) au prix de souscription en vigueur.

Le prix de souscription fixé à 1 030,00 euros en début d'exercice a été modifié à 1 066,00 euros à compter du 5 mars 2012, soit une augmentation de 3,5%. A cette même date, le délai de jouissance des nouvelles parts a été porté à quatre mois, contre deux mois auparavant.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de PIERRE PLUS, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Ainsi, le prix d'achat moyen de l'exercice (1 055,98 euros) progresse de 2,53% par rapport à celui de l'exercice précédent (1 030,00 euros).

Sur les cinq derniers exercices, l'analyse du prix moyen d'achat de PIERRE PLUS fait ressortir une évolution de 11,4%.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI classiques diversifiées est de - 0,6% sur l'exercice.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2008	Société ouverte	78 756	48 041 160	72 732 084
Au 31/12/2009	Société ouverte	82 949	50 598 890	77 050 874
Au 31/12/2010	Société ouverte	105 542	64 380 620	100 321 664
Au 31/12/2011	Société ouverte (1)	200 667	122 406 870	198 300 414
Au 31/12/2012	Société ouverte	219 410	133 840 100	218 070 644

(1) La création de parts nouvelles a été suspendue du 31 août 2011 au 1^{er} octobre 2011.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 5 août 1991 - Capital initial : 152 449,02 euros - Nominal de la part : 610,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (1)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (2)
2008	48 041 160	41 952 916	78 756	1 152	4 499 612	1 030,00
2009	50 598 890	4 318 790	82 949	1 238	688 562	1 030,00
2010	64 380 620	23 270 790	105 542	1 566	2 234 414	1 030,00
2011	122 406 870	97 978 750	200 667	2 790	9 152 670	1 030,00
2012	133 840 100	19 770 230	219 410	3 044	2 061 262	1 066,00

(1) Diminution des retraits réalisés

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

LE MARCHÉ DES PARTS



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2012, 2 777 parts détenues par 71 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 2 684 841 euros en valeur de retrait.

Ces retraits sont concentrés sur neuf personnes physiques qui représentent la moitié du total des parts retirées.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2012, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 113 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 111 431 euros, soit 986,12 euros par part.

Le taux de rotation de parts, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2012 qui reste faible et s'établit à 1,4%.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2012, de 1,38% (1,44% en intégrant les cessions de gré à gré). A l'échelon national, le taux de rotation est de 1,50% pour les SCPI classiques diversifiées.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAITS

En euros

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2008	5 629	15,75%	0	542
2009	3 009	3,82%	0	448
2010	1 004	1,21%	0	566
2011	2 385	2,26%	0	1 030
2012	2 890	1,44%	0	3 049

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	200 412 075	208 683 906	129 823 391	138 717 663
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 097 651	-	- 519 920	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	199 314 424	208 683 906	129 303 471	138 717 663
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	8 945	8 945	8 780	8 780
Créances				
Locataires et créances rattachées	810 374	810 374	1 003 884	1 003 884
Autres créances	5 607 508	5 607 508	5 587 014	5 587 014
Provisions pour dépréciation des créances	- 434 167	- 434 167	- 89 234	- 89 234
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	31 000 000	31 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 304 505	1 304 505	19 319 000	19 319 000
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 2 554 364	- 2 554 364	- 1 584 070	- 1 584 070
Dettes d'exploitation	- 9 884 980	- 9 884 980	- 8 003 291	- 8 003 291
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 5 147 778	- 5 147 778	47 242 083	47 242 083
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 4 878	- 4 878	-	-
TOTAL III	- 4 878	- 4 878	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	194 161 768		176 545 554	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		203 531 250		185 959 746

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	64 380 620	-	58 026 250	122 406 870
Capital en cours de souscription	58 026 250	-	- 46 593 020	11 433 230
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	35 941 044	-	39 952 500	75 893 544
Primes d'émission en cours de souscription	39 952 500	-	- 31 615 500	8 337 000
Prélèvements sur prime d'émission	- 22 629 692	-	- 2 654 852	- 25 284 544
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	474 951	-	-	474 951
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	392 760	7 121	-	399 881
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	10 632 818	10 632 818
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 10 131 982	- 10 131 982
Résultat de l'exercice précédent	7 803 350	- 7 803 350	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 7 796 229	7 796 229	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	176 545 554	-	17 616 214	194 161 768

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2013



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		15 685 061		8 918 443
Produits de l'activité immobilière	15 494 853		8 475 090	
- Loyers	13 129 686		7 339 393	
- Charges facturées	2 365 166		1 135 697	
Produits des activités annexes	190 208		443 353	
Autres produits d'exploitation		3 021 593		9 920 732
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	37 577		62 924	
- Provisions pour grosses réparations	58 401		13 703	
- Provisions pour risques et charges	-		77 663	
Transfert de charges d'exploitation	2 924 534		9 762 440	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1 082		4 003	
Produits financiers		199 941		581 817
Produits exceptionnels		963		819 086
TOTAL DES PRODUITS		18 907 558		20 240 078
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		18 907 558		20 240 078

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		2 613 767		1 400 158
- Charges ayant leur contrepartie en produits	2 365 166		1 135 697	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 557		16 580	
- Grosses réparations	58 401		13 703	
- Autres charges immobilières non récupérables	181 643		234 178	
Charges d'exploitation		5 593 168		11 036 569
- Rémunération de la société de gestion	1 473 894		880 511	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	996 543		684 440	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	382 510		48 188	
- Provisions pour grosses réparations	636 132		182 359	
- Provisions pour risques et charges	5 600		21 083	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	17 940		4 450	
- Commissions sur souscription	2 061 262		9 152 670	
- Autres charges d'exploitation	19 287		62 868	
Charges financières		56 956		-
Charges exceptionnelles		10 849		-
TOTAL DES CHARGES		8 274 740		12 436 728
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		10 632 818		7 803 350
TOTAL GÉNÉRAL		18 907 558		20 240 078

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain.

Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

Locataires douteux : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

Provision pour grosses réparations : cette provision est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour PIERRE PLUS par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 10 293 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 694 063 euros.

La facilité de caisse mise en place le 22 juin 2009 a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts pour 56 956 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2012
- Terrains et constructions	129 816 900	70 588 685	-	-	200 405 584
- Agencements et installations	6 491	-	-	-	6 491
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	129 823 391	70 588 685	-	-	200 412 075

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	23 125 422	23 620 000	23 134 656	23 650 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	177 286 654	185 063 906	106 688 734	115 067 663
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	200 412 075	208 683 906	129 823 391	138 717 663
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	200 412 075	208 683 906	129 823 391	138 717 663

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Millau 12000 - Centre commercial Géant Cap du Crès	PR	1 725	2011	5 621 895	-	5 621 895	5 701 000
Sainte-Eulalie 33560 - Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 097	2012	55 000 000	-	55 000 000	-
Gonfreville l'Orcher 76000 Parc de l'Estuaire-Porte Océane	PR	642	1995	1 493 493	6 491	1 499 984	1 499 984
TOTAL GALERIES COMMERCIALES		12 464		62 115 388	6 491	62 121 880	7 200 984
Paris 75006 - 2, rue Blaise Desgoffe	P	233	2004	930 000	-	930 000	930 000
Paris 75006 - 10 bis, rue Vavin	P	23	2007	387 700	-	387 700	387 700
Paris 75006 - 66, rue Mazarine	P	67	2011	1 081 500	-	1 081 500	1 081 500
Paris 75007 - 67, avenue de Suffren	P	42	2006	185 000	-	185 000	185 000
Paris 75007 - 72, rue Saint-Dominique	P	78	2011	1 285 000	-	1 285 000	1 285 000
Paris 75008 - 61, rue La Boétie	P	48	2006	366 003	-	366 003	366 003
Paris 75014 - 83, rue d'Alésia	P	371	1998	765 157	-	765 157	765 157
Paris 75014 - 71-73, boulevard Brune	P	3 594	2010	6 700 000	-	6 700 000	6 700 000
Paris 75015 - 150, rue Saint-Charles	P	163	2004	750 000	-	750 000	750 000
Paris 75016 - 41, rue Vital	P	61	2011	750 000	-	750 000	750 000
Paris 75016 - 1, rue d'Auteuil	P	52	2011	364 370	-	364 370	364 370
Paris 75017 - 104, avenue de Villiers	P	304	2011	2 015 230	-	2 015 230	2 015 230
Vaux-le-Pénil 77000 81, avenue Georges Clémenceaux	IDF	6 000	2006	3 360 000	-	3 360 000	3 360 000
Savigny-le-Temple 77176 139/147, rue de l'Industrie	IDF	2 425	2011	1 940 625	-	1 940 625	1 940 625
Claye-Souilly 77410 - rue Jean Monet	IDF	1 181	2012	2 567 000	-	2 567 000	-
Coignières 78310 - 134, route Nationale 10	IDF	1 200	2012	3 136 000	-	3 136 000	-
Levallois-Perret 92300 32, boulevard du Pdt Wilson	IDF	45	2011	784 000	-	784 000	784 000
Pierrefitte-sur-Seine 93380 - 37, rue de Paris	IDF	1 437	2011	1 650 000	-	1 650 000	1 650 000
Créteil 94000 - 6, rue de la Haute Quinte	IDF	633	2012	1 500 000	-	1 500 000	-
Vincennes 94300 - 7/9, rue du Château	IDF	105	2011	1 134 000	-	1 134 000	1 134 000
Cergy-Pontoise 95000 - 4, rue des Galeries	IDF	65	2004	280 706	-	280 706	280 706
Argenteuil 95100 - 44, rue Jean Borderel	IDF	207	2007	560 668	-	560 668	560 668
Pierrelaye 95220 - 234, boulevard du Havre	IDF	1 614	2012	4 155 000	-	4 155 000	-
Montigny-les-Cormeilles 95370 24, boulevard Victor Bordier	IDF	1 092	2012	2 842 000	-	2 842 000	-
Saint-Quentin 02000 - 11, rue Adrien Nordet	PR	165	2007	276 662	-	276 662	276 662
Laon 02000 - 10, boulevard Carnot	PR	66	2007	187 245	-	187 245	187 245
Nice 06000 - Immeuble Quadras - ZAC de l'Arenas	PR	436	2007	980 083	-	980 083	980 083
Nice 06000 - 2, rue Deudon	PR	1 542	2010	3 766 000	-	3 766 000	3 766 000
Nice 06000 - 17, avenue de Bellet	PR	2 305	2010	4 176 000	-	4 176 000	4 176 000
Salon-de-Provence 13000 85, boulevard de la République	PR	111	2007	147 048	-	147 048	147 048
Saint-Doulchard 18000 - 854, route d'Orléans	PR	7 023	2008	12 875 000	-	12 875 000	12 875 000
Saint-Doulchard 18000 - route d'Orléans	PR	5 980	2009	6 784 000	-	6 784 000	6 784 000
Périgueux 24000 - 17, place de Bugeaud	PR	268	2007	918 174	-	918 174	918 174
Evreux 27000 - Centre commercial - de La Madeleine	PR	1 482	2007	2 575 000	-	2 575 000	2 575 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Vernouillet 28000 - 335, avenue Maurice Chappey	PR	751	1993	510 704	-	510 704	510 704
Lesneven 29000 - boulevard des Frères Lumière	PR	2 424	2006	2 075 000	-	2 075 000	2 075 000
Nîmes 30000 - 4, rue Crémieux	PR	405	2011	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000
Bordeaux 33000 - 485, avenue de Verdun	PR	393	2007	861 990	-	861 990	861 990
Châteauroux 36000 - 3, rue de la Brauderie	PR	173	2007	207 880	-	207 880	207 880
Saint-Maur 36000 Lieu-dit « Pièce des Echarbeaux »	PR	7 453	2008	11 274 000	-	11 274 000	11 274 000
Blois 41000 - 2, avenue de Verdun	PR	254	2007	348 330	-	348 330	348 330
Saran 45000 - 747, route Nationale	PR	1 013	2004	1 141 263	-	1 141 263	1 141 263
Reims 51000 - 23, cours Langlet	PR	238	2007	651 193	-	651 193	651 193
Nancy 54000 - Promenade Emilie du Châtelet	PR	82	2006	152 174	-	152 174	152 174
Vannes 56000 - 25, avenue Victor Hugo	PR	284	2007	519 773	-	519 773	519 773
Valenciennes 59300 - 7 bis, avenue d'Amsterdam	PR	192	2007	666 561	-	666 561	666 561
Lézennes 59260 - rue Chanzy	PR	1 117	2011	1 500 000	-	1 500 000	1 500 000
Alençon 61000 - 50, rue du Maréchal de Lattre	PR	163	2007	327 896	-	327 896	327 896
Lens 62000 - 74, rue Lanoy	PR	267	2007	407 427	-	407 427	407 427
Illkirch Graffenstaden 67000 - 55, route de Lyon	PR	210	2007	224 693	-	224 693	224 693
Strasbourg 67000 - 21, Place de Broglie	PR	459	2007	1 389 686	-	1 389 686	1 389 686
Villefranche-sur-Saône 69400 977, boulevard Burdeau	PR	495	2011	1 750 000	-	1 750 000	1 750 000
Lyon 69000 - 1 bis, rue de la Monnaie 72/92, rue Mercière	PR	948	2009	4 931 000	-	4 931 000	4 931 000
Lillebonne 76000 - 1, place du Général Leclerc	PR	2 551	2006	3 020 000	-	3 020 000	3 020 000
Hyères 83000 - 38, avenue Geoffroy Saint-Hilaire	PR	4 073	2011	9 127 024	-	9 127 024	7 650 000
Pointe-à-Pitre 97110 - Boulevard Légitimus	PR	250	2007	103 009	-	103 009	103 009
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX		64 613		115 164 774	-	115 164 774	99 487 750
Boulogne-Billancourt 92000 162-166, rue de Paris	IDF	873	2005	2 921 000	-	2 921 000	2 921 000
Toulouse 31000 - chemin de l'Espessière	PR	6 528	2011	14 300 000	-	14 300 000	14 300 000
Reims 51000 - rue André Pingat	PR	2 478	2010	5 904 422	-	5 904 422	5 913 656
TOTAL BUREAUX		9 879		23 125 422	-	23 125 422	23 134 656
TOTAL GÉNÉRAL		86 956		200 405 584	6 491	200 412 075	129 823 391

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France - PR : Province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant elle présente dans le tableau "Régime des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément l'article R.214-137 du Code de Commerce et financier.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	8 945	8 780
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	810 374	1 003 884
- Créances fiscales	140 904	531 064
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	4 542 676	2 030 252
- Autres créances	923 927	3 025 698
TOTAL GÉNÉRAL	6 426 827	6 599 678

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Dettes		
- Dettes financières	2 554 364	1 584 070
- Dettes fournisseurs	1 326 613	2 566 685
- Dettes sur immobilisations	270	-
- Autres dettes d'exploitation	129 614	58 850
- Dettes aux associés	3 649 893	2 738 418
- Dettes fiscales	406 865	339 620
- Autres dettes diverses	4 371 724	2 299 718
TOTAL GÉNÉRAL	12 439 343	9 587 361

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2012
- Dépréciation des créances	89 234	382 510	23 690	13 887	434 167
- Grosses réparations	519 920	636 132	-	58 401	1 097 651
- Autres risques et charges	-	5 600	-	-	5 600

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes non récupérables	54 770	108 574
- Solde de charges de redditions (1)	34 268	31 070
- Charges sur locaux vacants	36 667	7 651
- Charges non récupérables	55 937	86 883
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	181 643	234 178

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en "produits des activités annexes" est de 15 812 euros pour l'année 2012.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes diverses	1 217 121	611 719
- Charges immobilières refacturables	1 168 755	514 168
- Autres charges refacturables	- 20 710	9 810
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 365 166	1 135 697

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION

En euros	2012	2011
- Honoraires Commissaires aux comptes	19 965	19 401
- Honoraires Experts immobiliers	29 283	17 171
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations AMF	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	863 271	609 770
- Autres frais	26 347	21 350
- Contribution Économique Territoriale	56 177	15 248
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	996 543	684 440

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	2008		2009		2010		2011		2012	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
PRODUITS										
- Recettes locatives brutes	51,00	81,61%	62,75	94,05%	67,89	98,19%	51,40	79,88%	63,76	97,10%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	10,12	16,16%	2,59	3,88%	0,12	0,17%	4,07	6,33%	0,97	1,48%
- Produits divers	1,48	2,37%	1,39	2,08%	1,13	1,64%	8,87	13,78%	0,93	1,42%
TOTAL DES PRODUITS	62,60	100,00%	66,72	100,00%	69,14	100,00%	64,34	100,00%	65,66	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	7,04	11,25%	7,74	11,61%	6,73	9,73%	6,17	9,58%	7,16	10,90%
- Autres frais de gestion	1,16	1,85%	0,96	1,45%	1,25	1,81%	0,99	1,55%	1,16	1,76%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,08	- 0,12%	- 0,26	- 0,39%	0,25	0,36%	0,21	0,33%	0,33	0,50%
- Charges locatives non récupérées	0,92	1,47%	0,92	1,39%	1,29	1,87%	1,64	2,55%	0,88	1,34%
Sous-total charges externes	9,04	14,45%	9,89	14,83%	9,52	13,78%	9,01	14,01%	9,52	14,50%
- Provisions nettes pour travaux	- 0,32	- 0,51%	1,91	2,87%	1,81	2,62%	1,18	1,84%	2,81	4,27%
- Autres provisions nettes	- 0,15	- 0,23%	0,56	0,84%	0,66	0,95%	- 0,50	- 0,78%	1,70	2,59%
Sous-total charges internes	- 0,47	- 0,75%	2,47	3,71%	2,47	3,58%	0,68	1,06%	4,51	6,86%
TOTAL DES CHARGES	8,58	13,70%	12,37	18,54%	12,00	17,35%	9,69	15,07%	14,03	21,37%
RÉSULTAT	54,03	86,30%	54,35	81,46%	57,14	82,65%	54,65	84,93%	51,63	78,63%
Variation report à nouveau	0,63	1,01%	0,03	0,05%	0,12	0,17%	0,04	0,06%	2,28	3,48%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	53,40	85,30%	54,30	81,39%	57,00	82,44%	54,60	84,86%	49,20	74,93%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	52,23	83,44%	54,06	81,03%	56,96	82,39%	53,77	83,57%	48,57	73,97%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a t r alis en fonction du nombre de part corrig , soit 62 329 parts pour l'exercice 2008, 80 349 parts pour l'exercice 2009, 86 890 parts pour l'exercice 2010, 142 788 parts pour l'exercice 2011 et 205 935 parts pour l'exercice 2012.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



La gérance de PIERRE PLUS est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux articles 21 et 25 des statuts, notre rapport sur la gestion de PIERRE PLUS pour l'année 2012.

Votre Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 20 juin 2012, 22 octobre 2012, et 13 mars 2013, afin d'examiner les comptes de l'exercice précédent et les rapports de la société de gestion sur la collecte en cours et les investissements réalisés, ainsi que sur la gestion du patrimoine.

La société de gestion nous a fourni à chacune des réunions toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Durant l'année 2012 notre SCPI a poursuivi sa croissance de manière maîtrisée (augmentation du capital nominal de 10% à comparer au chiffre de 90% en 2011).

Pour les exercices 2012 et 2013, et ainsi que le Conseil de surveillance l'a demandé avec insistance, la rapide et intégrale utilisation de la collecte et éventuellement de la facilité de caisse ont permis et permettront à votre Conseil d'effectuer une étude précise de l'origine de la baisse de la rentabilité. Surinvestissement ou non ? Délai d'utilisation des fonds ? Délai d'entrée en jouissance des parts nouvelles ? Baisse de la rentabilité du patrimoine après renégociation des baux ? Provision pour travaux dans le cadre du Grenelle de l'environnement ?

La question fondamentale qui doit interpeller l'ensemble des associés, votre Conseil de surveillance et la société de gestion : faut-il continuer à investir dans des opérations dont l'effet est dilutif ? Dans la négative, il est nécessaire d'intégrer un paramètre risque. Attention à la qualité sur les moyen et long termes des biens offrant une meilleure rentabilité immobilière immédiate.

Dans l'affirmative, une baisse régulière de la distribution pouvant intervenir, en fonction des conditions d'investissement du marché immobilier, un large consensus après une information exhaustive me semble nécessaire. N'hésitez pas à contacter pour cela le Président ou les membres de votre Conseil.

Le taux d'occupation financier moyen, proche de 98%, est très satisfaisant, et continue à présenter un caractère exceptionnel dans le taux et durée malgré une baisse de 147 points. Le taux d'impayé est quasi nul, quelques retards de loyers sont à signaler.

Concernant les résolutions soumises à votre vote, les numéros 1, 2, 4, 5 et 10 n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de surveillance.

Une précision est nécessaire et s'impose pour la troisième résolution.

Quelques associés se sont interrogés sur la nécessité de leur faire approuver des valeurs (réalisation et reconstitution) sur lesquelles ils n'ont aucune base de réflexion.

Pour mémoire, ces valeurs sont calculées à partir de deux sources :

- les comptes annuels, contrôlés et certifiés par le Commissaire aux comptes,
- les expertises immobilières, réalisées par un expert immobilier, désigné par l'assemblée générale de PIERRE PLUS et accepté par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Concernant la sixième résolution, le renouvellement de trois membres du Conseil de surveillance, je ne peux que vous conseiller d'entrer en contact avec le Président et/ou les membres du Conseil, de voter le plus massivement possible en envoyant votre bulletin de vote nominatif.



Concernant la septième résolution, je ne peux que vous renouveler ma remarque de l'année dernière, à savoir que si certains associés peuvent estimer qu'il existe une trop grande multiplicité de rémunérations de la société de gestion, il appartient à chaque associé de se prononcer personnellement sur la résolution. Dans ce cadre, la cession du local non stratégique de Pointe-à-Pitre devrait être évoquée en 2013.

La huitième résolution n'est que l'actualisation des possibilités d'emprunts approuvés lors d'une assemblée générale précédente.

Enfin, la neuvième résolution concerne la rémunération du Conseil de surveillance. Son montant a fait l'objet d'une approbation par une large majorité des membres.

Sur les sujets que vous voudriez voir aborder à l'assemblée générale n'hésitez pas à contacter votre Conseil dont les coordonnées figurent au bas du présent rapport.

J'espère vous voir nombreux à l'assemblée générale et suis à votre disposition.

Nous vous rappelons que si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette assemblée générale, il est important de voter :

- soit en donnant pouvoir à un associé présent,
- soit en votant par correspondance.

Il est en effet essentiel que les associés s'expriment à chaque fois que cela est possible. Bien entendu, vous pouvez donner pouvoir à un membre du Conseil de surveillance (dont le rôle est justement de représenter les associés).

J'attire votre attention sur le point de droit suivant : tout pouvoir donné au Président de l'assemblée générale est donné au Président de la société de gestion, et non pas comme certains d'entre vous le croient au Président du Conseil de surveillance.

Fait à Gênebrières, le 15 mai 2013

Le Président du Conseil de surveillance
Monsieur Norbert GAILLARD,
Gérant de la SCI La Dague d'Orion
Résidence Oknam - Lieu-dit Raynaud
82230 GENE BRIERES
norbertgaillard.pierreplus@laposte.net
Tél./copieur : 05 63 30 69 33
Portable : 06 31 59 40 63

SCI CHANG
Représentée par Monsieur Pierre LANG
pierrel@fr.oleane.com

Monsieur Jacques GARNIRON
8, rue du capitaine Blandin
70000 VESOUL
jacquesgarniron@wanadoo.fr

Monsieur William LE COUSTUMIER
68, chemin de failloux
88000 EPINAL
Tél. : 06 24 07 78 31

Monsieur Pierre LHERITIER
Tél. : 06 86 55 96 72
lheritierpierre@gmail.com

Monsieur Henri TIESSEN
Tél. : 06 81 55 70 36
henritiessen@gmail.com

Monsieur Francis VENNEN
francisvenner@hotmail.fr



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT GÉNÉRAL

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PIERRE PLUS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 21 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations, nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation ;
- de la correcte application de la procédure de constitution de cette provision en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans son rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2013

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion CILOGER

Conformément aux dispositions de l'article 20 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 9,2% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 1 473 894 euros ;
- une commission de souscription de 9% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 2 061 262 euros.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 20 juin 2012, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2012, ces frais s'élèvent à 17 940 €.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2013

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ

LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2013

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILGER.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- valeur comptable : 194 161 768 euros, soit 884,93 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 203 531 250 euros, soit 927,63 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 237 881 696 euros, soit 1 084,19 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2012 à la somme de 133 840 100 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 632 817,70 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 399 881,23 euros, forme un revenu distribuable de 11 032 698,93 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 10 131 981,50 euros,
- au report à nouveau, une somme de 900 717,43 euros.

Sixième résolution

Le mandat de trois membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les trois associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant

plus à la politique d'investissement de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article R.214-116 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages. Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Huitième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds dans la limite d'un plafond de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale. Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à :

- utiliser la trésorerie disponible de la SCPI,
- utiliser des facilités de caisse,
- contracter des emprunts ainsi que toute sûreté qui s'avérerait nécessaire, étant précisé que la société de gestion devra préalablement à chaque emprunt consulter le Conseil de surveillance, pour avis.

Ces facultés sont consenties jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

En cas de non-renouvellement, l'emprunt déjà contracté par la SCPI, se poursuivra jusqu'à son échéance.

La présente résolution remplace et annule la sixième résolution approuvée par l'assemblée générale mixte du 12 juin 2008 portant également sur l'autorisation d'emprunt de la SCPI.

Neuvième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2013, à la somme de 7 500 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Dixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



PIERRE PLUS

PIERRE PLUS

Société civile de placement immobilier
à capital variable
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
382.886.323 RCS Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI
n° 04-26 en date du 21/09/2004.

CILOGER



Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

